지역 사회 역량 구축:

지역사회 개발을 통제하기 위한 안내서

I. 왜 조직해야 하는가?
II. 지역사회 조직화 캠페인 계획
III. 캠페인 전략 수립
IV. 개발과 계획 과정 이해하기
V. 캠페인 승리를 위한 행동 돌입
VI. 합의할 시: 커뮤니티 이익에 입각한 동의
VII. 고급화에 앞선 조치: 지역사회 계획

I. 왜 조직해야 하는가?

여러분이 오랫동안 살아온 지역사회가 이제 변하기 시작했습니다. 새로운 개발이 도처에서 벌어지고 있습니다-상점, 고급 주택, 새 식당과 주점 등입니다. 여러분과 동일한 언어를 사용하는 사람이 있는 저렴한 가격의 상점은 폐업하고 있습니다. 그 상점들은 여러분보다 더 많은 소득을 올리는 새 이주민들을 수용하는 신규 업소들로 대체되고 있습니다. 지역사회는 서민용 적정형 주택이 절실히 필요합니다. 임대료는 상승하고 여러분과 이웃은 지역사회에 머물기를 원합니다. 그러나 서민용 적정형 주택을 더 짓는 대신 개발업자들은 여러분이 감당할 수 없는 새 콘도나 고급 아파트를 건설하고 있습니다. 여러분은 같은 처지의 이웃들과 살고 있는 지역사회가 감당할 수 있는 수준으로 계속 유지되기를 원합니다. 그러면 무엇을 할 수 있을까요?

여러분은 조직할 수 있습니다!

지역사회의 환경이 바뀌었다고 상상해 보세요. 여러분 자신의 터전에서 벌어지는 일들을 여러분과 주민들이 결정할 수 있습니다. 부자나 권력자에 의해 개발이 입안되는 것이 아니라 지역사회 주민들이 지역사회에 무엇이 건설될지를 결정합니다. 여러분이 함께 추구했던 서민용 적정형 주택, 소상인 업소와 커뮤니티 공간이 보존됩니다. 선출직 공직자들은 여러분에게 표를 얻기 위해 정기적으로 방문합니다. 지역사회에 새로운 개발이 추진될 때 지역사회에 벌어질 일들을 결정할 힘을 갖습니다. 우리가 이웃 공동체로 단결하면 우리 지역사회에서 벌어질 일들을 결정하는 힘을 갖습니다.

지역사회에서 벌어지는 일에 목소리를 낼 준비가 되셨습니까?

만약 그렇다면 이 안내서를 계속 읽으십시오. #OurNeighborhoods에서 개발 과정에 대응해 커뮤니티의 통제권을 확보하기 위한 힘을 함께 기르는 방법을 습득하십시오.

개발업자가 되는 것보다 개발을 통제하는 것이 더 중요하다.
-Gordon Chin, 창립 사무총장, **CCDC**

II. 지역사회 조직화 캠페인 계획

캠페인이란 무엇인가?

캠페인은 여러분이 관심을 기울이는 사안에서 지역사회를 위한 지속 가능한 변화를 성취하기 위한 계획입니다. 캠페인은 우리 지역사회를 위한 힘을 기르기 위한 장기적 전략의 일부입니다. 우리는 우리 자신과 지역사회를 위한 환경 개선을 성취하고자 조직합니다. 우리는 또한 장기적으로 지역사회가 계속 조직화되도록 가시성과 동력을 확보한 단체의 기반을 지속적으로 닦기 위해 조직합니다.

다음은 지역사회에서 조직 캠페인을 시작하는 방법입니다:

1. 영향을 받는 지역사회 주민들 면담

캠페인은 적절한 사람들과 시작됩니다. 지역사회 조직 캠페인은 특정 사안에 가장 영향을 받는 사람들을 중심에 놓습니다. 예를 들어 지역사회에 들어설 "대형 업체(big box)"에 관한 캠페인이라면, 임대료의 상승 가능성으로 주거지를 상실할지도 모르는 노동 계층 주민들, 대형 상점의 오픈으로 폐업할지도 모를 소상인들 또는 폐업으로 직업을 상실할지도 모를 노동자들이 영향을 받는 집단입니다.

2. 지역사회에 영향을 끼치는 문제를 확인

영향을 받는 지역사회 주민들과 함께 여러분은 해결하기를 원하는 공통의 문제를 결정하기 위한 지역사회가 당면한 도전들을 논의할 수 있습니다.

다음은 지역사회에서 목격할 수 있는 문제들의 예입니다:

- 여러분은 지역사회의 소규모 업소들을 위협할지도 모를 새 대형 업체를 걱정합니다
- 지역사회에 고급 주택 단지가 건설되고 그것이 고급화를 유발하는 상황을 걱정합니다.
- 지역사회에 새로운 교통 노선이 들어서 개발 압박을 상승시키고 세입자들이 주거지를 상실하는 상황을 염려합니다.
- 지역사회의 주택이 낡고 붕괴 위험이 있으며 시정부 기관의 코드 위반 단속 행정이 개선되도록 싸우길 원합니다.

3. 장기적과 단기적 해결책 결정

문제에 동의하면 해결책을 원하게 됩니다. 지역사회를 위해 어떻게 상황이 달라질 수 있는지 상상하는 기회를 사람들에게 제공하십시오.

- 지역사회에서 진정 보고 싶은 것이 무엇일까요? 지금으로부터 5년, 10년 심지어 20년 후에 지역사회가 어떤 모습이길 원하시나요?

지역사회를 위한 장기 비전을 공유하면 그 비전에 가까워지도록 달성하고 싶은 단기 목표를 향해 활동하고 나아가십시오.

장기 목표의 한 예는 "우리는 우리가 사는 도시의 고급화를 종식하길 원한다."입니다. 단기 목표의 한 예는 "주거지 상실의 위험을 초래할 강제퇴거를 방지하는 세입자 권리 강화 법안을 통과시켜라."입니다.

우리가 염려하는 사안이 한 가지 이상일 경우에는 어떻게 해야 하나요?
조직 캠페인은 상당한 시간과 재원을 요구합니다. 다음은 당면한 사안들 중에 결정을 할 때 사용할 수 있는 범주입니다:

- 그것은 전략적인가?
- 그것이 광범위한 영향을 미치는가?
- 그것이 우리의 기반에 깊은 영향을 끼치는가?
- 그것이 여러분의 단체의 존재감을 구축하는가?
- 승리할 만한 사안인가?
- 실행할 수 있는 기간은 어느 정도인가?
- 이 캠페인을 실행하기 위한 인력/기타 재원, 능력이 우리에게 있는가?
- 여러분의 연맹을 강화시키는가? (사람들을 단결시키는가 또는 분열시키는가?)

4. 캠페인의 요구 사항들 창출

대두할 사안을 특정하면 구체적인 요구 사항 목록을 작성하세요. 요구 사항들은 결정권자들이 반영하게 하는 확실하고 구체적인 질문들이어야 합니다. 예를 들어 지역사회에서 진행 중인 개발에 영향력을 행사하고 싶다면:

- 모두 함께 개발을 중단시키는 것이 목표인가?
- 개발에 영향력을 행사하여 지역사회에 보다 이득이 되도록 하는 것이 목표인가?
- 개발이 되는 자리에 대신 건설될 커뮤니티가 원하는 다른 무언가가 있는가?

요구 사항은 이상적일 수 있습니다.
요구 사항들은 개인만의 생각이나 쉽게 성취할 수 있는 점에만 바탕하지 말고 커뮤니티가 원하는 바를 중심에 놓으십시오. 정책 입안자나 이른바 "전문가"들이 "불가능"하다고 생각하는, 커뮤니티가 조직을 통하여 성취할 수 있는 숱한 사례들이 있습니다. 이전에 이룩된 적이 없다고 여러분의 지역사회가 처음이 될 수 없다는 의미는 아닙니다!

공동의 비전과 어떻게 함께 노력할지에 대해서 커뮤니티가 단결하고 있는지 확인하십시오.
기억하십시오- 지역사회 주민들이 하나로 동의하지 않는다고 개발업자가 알아채면 "분열과 정복"의 수단으로 활용할 수 있다는 약점으로 작용합니다.

III. 캠페인 전략 수립

전략이란 무엇인가?

전략은 승리에 다다르도록 도울 행동 계획입니다. 어떤 사안이든지 모든 캠페인은 전략을 동반합니다.

다음은 캠페인을 위한 전략 수립에서 활용할 수 있는 예입니다:

1. 표적(대상) 설정

조직 캠페인에는 대개 "표적" - 여러분이 원하는 바를 들어줄 힘을 가진 사람 -이 있습니다. 이런 경우 표적은 통상 개발을 승인할 힘 또는 지역 토지 사용 정책에 대한 권한을 보유한 시정부 관계자입니다. 그들은 도시계획국의 수장 같은 임명직 공직자일 수도 있습니다. 시장이나 시의원 같은 선출직 공직자일 수도 있습니다. 또는 개발 검토위원회의 임명직 공직자일 수도 있습니다.

- 많은 경우 위에 예로 든 세 종류의 공직자들이 혼합되어 개입되며 도시별 개발 과정에 따라 각기 다른 수준과 절차에서 그들이 개입될 수도 있습니다.
- 여러분의 구체적인 요구 사항들에 부합하는 영향력을 행사하고 싶은 한 사람을 설정하십시오.

영향을 끼칠 사람들에 대해 더 많이 알수록 그들에게 어떻게 영향력을 행사할지 전략을 수립하는 일이 쉬워집니다.

2. 표적(대상)에 대한 조사

표적을 설정하면 그들의 개인적 이해관계에 대해 더 잘 이해하도록 노력하십시오:

- 그들은 누구인가?
- 그들의 (사고와 행동의) 동기는 무엇인가?
- 그들은 후원금을 받는가? (특히 개발업자 또는 사업체/개발 이해 당사자?)
- 개발에 대한 그들의 입장은 무엇인가? 서민용 적정형 주택은? 고급화는?
- 특별히 선호하는 프로젝트(정책)가 있는가? 특히 통과를 추진하는 법안이나 지역 차원에서 개입하길 원하는 사안이 있는가?
- 지역사회와 어떤 연관이 있는가? 지역 사원이나 교회에 출석하는가? 그들의 자녀가 지역사회의 학교에 다니는가? 그들은 지역사회에 거주하는가?

3. 반대 측에 대한 이해

반대 측에 대한 조사는 기본입니다. 통상 반대 측은 개발업자이지만 부동산업자의 로비스트이거나 심지어 여러분과 다른 시각을 가진 주민일 수도 있습니다.

개발업자에 대한 조사 사항들

- 개발업자가 누구인가?
- 그들은 도시 내 또는 지역사회에 다른 개발 계획을 가지고 있는가? (개발업자가 여러 개의 개발을 진행하고 있다면 영향력을 좀 더 확보하는 하나의 방법은 다른 개발에 대해 조직을 하고 있는 주민들과 협력하는 것입니다.)
- 그들의 관심사는 무엇인가? 그들은 지역 개발위원회에 함께 하고 있는가?
- 그들이 지역사회의 선거 출마자나 공직자를 후원했는가?
- 그들은 지역사회에 기반하고 있는가 또는 다른 도시, 주, 전국에 걸쳐 기반하고 있는가?
- 사업체와 반대 측 조사에서 더 많은 정보를 취합하려면 데이터 센터의 조사 가이드를 참조할 수 있습니다.

IV. 거주 도시의 개발과 계획 과정에 대한 이해

대다수 도시들에는 새로운 개발 계획의 승인 절차가 있습니다. 여러분의 이익을 위해 개발 승인 절차를 이해하고 이용하는 것은 개발 제안을 중단시키거나 영향력을 행사하는 데 있어 핵심입니다. 언제 여러분의 행동이 가장 큰 힘을 발휘하는지 파악하고 적절하게 영향력이 행사되도록 겨냥하세요.

지역 개발 승인 절차를 이해하는 데 도움이 될 다음의 배경 설명 문서들을 살펴보세요:

- "조닝이란 무엇인가?"
- "개발 과정 이해하기"

조닝과 토지 사용 절차는 장소에 따라 크게 다릅니다. 교차 분류(cross-cutting) 같은 다양한 개념들이 있지만 여러분의 거주 도시에서 어떻게 규정이 적용되는지 구체적인 사항들을 이해하도록 노력하는 것이 중요합니다!

우리는 뉴욕시의 (개발) 검토 과정에서 주민들을 조직했습니다. 과정은 매우 관료적이고 불공정했으며 주민들에게 개방되지 않았습니다 - 예를 들면 많은 회의들이 오전 10시에 맨해튼 파이낸셜 디스트릭트에서 개최됐습니다. 개발에 맞서 싸우는 지역인 퀸즈의 주민들은 참석할 수 없었습니다... 결국 그것은 접근 가능한 과정이 아니었습니다. 그것은 우리의 분노를 일으켰습니다. 개발뿐 아니라 과정도 비난했습니다...주민들은 개발에 대하여 매우 분노했더라도 "왜 나는 그 회의들에 참석할 수 없는가". "나는 왜 무슨 일이 벌어지고 있는지 모르는가?"라며 의문을 품었습니다.
- Shrima Pandey, Queens Neighborhood United

영향을 끼치고자 하는 개발업자에 대해 조사하기:

제안된 개발에 대한 더 많은 정보를 취합하려면 어디로 갈 수 있는가?

휴스턴시를 제외한 대다수 도시들은 여러분의 커뮤니티에서 추진되는 어떠한 새로운 개발 프로젝트도 검토할 수 있는 지역 계획국이 있습니다. 계획국 커미셔너는 통상 시장이나 시의회가 선임한 임명직 공직자입니다. 여러분은 계획국을 방문하여 개발 일정과 승인 절차의 일부로서 조닝 변경 제안이 있었는지의 여부를 포함한 제안된 개발에 대한 보다 많은 정보를 취합할 수 있습니다.

계획국의 직원은 지역 계획 검토 과정을 이해하기 위한 유용한 도움처가 될 수 있습니다. 더 중요하게는 개발 계획들의 상세 내용은 공개 정보입니다. 지역 계획국의 직원은 제안된 개발 일정, 공개 의견 개진의 기회가 있는지의 여부와 개발을 누가 승인했는지를 포함한 개발 프로젝트에 대해 자세히 알려줘야 합니다.

누가 토지를 소유했는가?

- 토지가 정부 소유이면 여러분은 무엇을 건설할 것인가에 대해 보다 영향력을 확보하게 됩니다.
- 개인 개발업자가 소유한 장소를 놓고 사람들을 규합하면 보다 적은 영향력을 확보하게 되지만 여전히 그들에게 영향을 끼칠 수 있습니다. 특히 개발 과정이 조닝 변경 안을 제안하고 있으면 그렇습니다.

개발 일정은 무엇인가?

- 계획된 개발의 일정과 절차를 더 잘 이해하면 진행 과정에서 여러분의 영향력을 발휘할 자연스러운 지점을 찾는 데 도움이 됩니다. 대다수 개발 제안들은 검토 또는 대중 의견 개진의 기회를 포함합니다.
- 종종 주민들은 공사가 시작된 후까지 또는 새로운 개발이 공개적으로 발표될(시 당국의 승인이 내려진 다음에) 때까지 개발 계획에 대해 통보 받지 못합니다. 따라서 조직적 접근 방식에 의거한 능동적인 대처가 중요합니다. “해당 장소 싸움(Site Fight)”을 한 번 수행하면 진행 과정에서 이미 개입하고 있는 사람들이 있는지 찾아보기 위한 다른 여러 개발 계획들을 살펴볼 준비가 된 것입니다.

해당 개발 장소에 합법적으로 건설할 수 있는 것은 무엇인가? 그 개발엔 조닝 변경이 요구되는가?

- 해당 개발 장소에 대한 의문점들을 제기하다 보면 개발 계획이 현존하는 조닝 요건하에 이미 허용되는지의 여부를 확인하게 될 것입니다. 이런 경우를 "정당성이 확보된(By Right)" 개발이라 지칭합니다.
- 대안의 경우로, 해당 개발 계획이 "분산(Variance)"이라 불리는 지역 조닝에서의 예외를 요구할 수 있습니다. 만약 예외 적용이나 조닝 변경을 요청하면 여러분은 어떤 유형의 공개 발언 또는 커뮤니티 의견 개진 과정을 통하여 개발 진행에 어느 정도 영향력을 발휘할 기회를 갖습니다.
- 개발 계획이 합법적 정당성이 확보된 경우에는 전통적인 권익옹호 방식으로 영향을 끼칠 수 있는 기회는 보다 적으며 아마도 직접 행동, 시민 불복종 행동 또는 언론을 통한 공개 압력 같은 다른 종류의 조직 방식에 의존해야 할 수도 있습니다.

시 당국이나 지역 계획국의 토지 사용 검토 과정을 요구하는가?

- 개발 진행에서 토지 사용 검토 절차를 밟는다면 여러분은 과정이 어떻게 되는지와 검토 일정 또는 개발 프로젝트에 대해 여러분의 증언과 의견을 접수할 수 있는 청문회에 대해 더 알아보아야 합니다.

해당 장소에 무엇을 건설할지는 누가 결정하는가?

- 이것은 도시별로 다릅니다. 새로운 개발 프로젝트에 수반되는 조닝 변경을 감수할 계획 검토위원회가 존재할 가능성도 있습니다. 이러한 검토위원회들은 종종 개발업자나 선거자금 기부자들로 구성됩니다. 지역사회 주민들이 개발 과정에 더 개입하길 원한다면 지역 계획 검토위원회의 위원으로 임명되거나 선출된 사람들에게 영향을 끼치는 시도가 장기적인 정치적 전략이 될 수 있습니다.
- 조직을 시작하기 전에 거주 도시의 지역 조닝 법률에 대한 약간의 이해가 필요합니다. 조닝 법률은 도시 내에 무엇이 건설될 수 있는지, 어떤 종류의 건물이 건설될 수 있는지(토지 사용), 건물의 규모, 보도에서 얼마나 떨어져 있어야 하는지, 주차장 관련 요구 사항, 간판 관련 요구 사항 또는 유적지 보호에 관한 사항들을 규정합니다.

V. 캠페인 승리를 위한 행동 돌입

이제 여러분은 절차에 대해 확실히 이해하고 어떤 것에 맞서야 하는지 알게 되면서 행동을 시작할 수 있습니다. 여러분의 핵심 목표는 개발 계획의 중단이거나 또는 개발 계획에서의 영향력 행사이든지 간에 궁극적으로는 개발 절차의 속도를 늦추는 것입니다. 이렇게 되면 개발업자들과 협상하는 데 요구되는 영향력을 여러분에게 선사할 것입니다.

토지 사용 검토 절차를 캠페인의 일부로 이용하십시오.

검토 절차를 여러분의 이점으로 이용하십시오. 이는 종종 여러분의 목소리가 전달되도록 하는 핵심 "합법적" 구조입니다. 개발을 추진하는 반대 측에 영향을 끼칠 수 있도록 일관된 범위의 목소리를 유지하는 것이 중요합니다. 많은 경우 청문회가 주민들이 참석할 수 없는 시간에 개최됩니다. 또한 지역사회나 커뮤니티 바깥 지역에서 개최될 가능성도 있습니다. 이런 경우엔 구사할 수 있는 저항 방식을 조직하십시오. 개발 계획에 대한 여러분의 진술의 일부로 지역사회의 의미 있는 참여가 보장되지 않는다는 점을 이용할 수도 있습니다. 심지어 개발 계획에 반대하지 않는 사람들 중에서도 회의에 참석할 수 없거나 개발 절차에서 목소리가 반영되지 않는다는 사실에 대해 분노할 수도 있습니다.

개발 과정을 늦추십시오.

개발 계획이나 개발 일정에서의 약간의 변화도 개발업자가 수익을 창출하는 능력에 커다란 영향을 끼칩니다. 커뮤니티의 참여를 요구하는 진술을 개발 절차를 늦추는 방법으로 이용하십시오.

개발업자는 절차를 진행하려고 합니다. 우리의 목표는 언제나 늦추는 것입니다. 우리는 계획위원회의 회의에 참석하여 협상할 시간을 벌기 위한 추진 일정의 연장을 요청할 수 있었을 것입니다. 그런데 개발업자의 태도는 이미 절차가 상당히 진행되었고 지금 당장 승인을 받을 준비가 되었다는 식이었습니다. 청년층의 공개 의견 개진은 협상에 더 많은 시간이 보장되도록 주민들을 위한 기회로 작용할 수도 있습니다. 지역사회 고급화 방식과 그것이 지역사회에 끼치는 영향에 대한 청년들의 발언은 진정성을 함유합니다. 그리고 많은 경우에 청년들만이 공유할 수 있는 무언가가 있습니다. 왜냐하면 그들은 상황과 벌어지는 일에 대해 훨씬 명확하기 때문입니다. 어른들이 가끔 "정책은 이 점을 가리키고 그것은 이런 식으로 돼야 한다."라고 에둘러 표현할 때 청년들은 "추진되는 개발은 커뮤니티에 좋지 않고 이것이 그 이유다"라고 분명히 말합니다.
- Joshua Fisher Lee, AYPAL

다음은 개발 절차에 영향을 끼치거나 늦출 수 있는 전술입니다:

- *해당 개발 계획이 환경 영향 평가 과정을 거치나요? 또는 제안된 개발이 아직 고려되지 못한 환경에 영향을 미칠 요소가 있나요?*
    - 거의 모든 도시에는 환경 영향 평가 구조가 있습니다. 여러분은 개발 추진 절차를 늦추기 위하여 환경 문제의 대두를 하나의 방법으로 이용할 수 있습니다. 여러분의 논점에 누락된 부분이 있는지 확인하기 위하여 환경 영향 분석을 살펴볼 수 있습니다.
    - 시당국의 위원회를 살펴보는 것 외에도 해당 개발 프로젝트에 대한 국가 환경 평가 위원회나 주 환경 평가 기관의 심의 과정에 개입할 수도 있습니다.
- *해당 개발 계획이 사적지의 일부에서 추진되고 있나요?*
    - 개발 계획이 사적 지구나 사적지 지정 지역 내에서 추진되고 있다면 개발 계획이 위반한 준수 사항들이 있는지 확인하세요.
- *개발 계획이 세금 감면 같은 방식의 공적 자금을 지원받고 있나요?*
    - 개발업자가 프로젝트 추진을 위하여 공적 재원에 의존한다면 그것은 주민들의 영향력을 증대시킬 추가적인 요소로 작용할 수 있습니다. 이런 경우 개발업자 측은 프로젝트로부터 어떤 식으로든 공공의 이익이 창출되도록 해야 합니다. 이러한 점은 여러분이 프로젝트가 지역사회에 이익이 되지 않는다고 판단했을 때 시 정부를 상대로 한 다툼에서 논점으로 작용합니다.

다음은 지역사회 주민들과 취할 수 있는 행동의 예입니다:

- 진정서 배포와 수거 (온라인 또는 대면 접촉)
- 사안을 주제로 한 커뮤니티 타운홀 개최
- 공청회에서 본인의 사례를 증언할 영향 받는 주민들을 모집
- 캠페인을 지지할 명분을 쌓기 위한 인쇄물, 온라인 홍보 또는 소수민족 언론사 활용
- 지역사회에서 개최할 행진 또는 집회 기획
- 기자회견 개최, 보도 의뢰서 발송, 기고문 작성 또는 편집인에게 편지 발송 등의 방법으로 소수민족 언론사의 개입을 추동
- "직접 행동" 조직 - 예를 들면 제안된 개발 계획에 반대하는 농성과 기타 시민 불복종 행동

시간이 지나면서 단계적으로 행동을 확대하십시오.

조직화의 좋은 방식 중 하나는 시간이 지나면서 행동을 "확대"하는 것입니다. 그것은 여러분의 표적에 영향을 미치기 위하여 시간이 경과할수록 긴장감을 증폭시키는 전략을 의미합니다. 처음에는 정책 결정권자 면담이나 공개 증언 같은 전통적인 권익옹호 방식을 사용하여 캠페인을 시작합니다. 시간이 경과하면서 그들이 여러분의 요구를 들어줄 의향이 없다면 공개 시위, 행진, 집회 또는 시민 불복종 행동 같은 보다 격렬한 행동으로 "확대"할 수 있습니다. 이러한 행동들의 규모와 범위는 조직의 역량과 조직화 과정에서 투여하고자 하는 활동량에 따라 다릅니다.

장기적으로 조직화를 시도하십시오.

주민 권리 옹호 활동은 "해당 장소 싸움(Sight Fight)"에만 국한되지 않습니다. 향후 더 많은 개발 대상 장소들을 둘러싼 싸움이 벌어질 수도 있습니다. 장기적 주민 접촉 계획을 보유해야 하며 장기적 활동에 결합할 수 있도록 지지자와 동지들과의 관계를 유지하십시오.

미리 계획하십시오.

지역사회가 개발 추진 절차에서 영향력을 확보하는 것이 너무 늦지 않도록 하려면 미리 계획하십시오. 지역사회에 제안된 개발에 대해 가능한 한 빨리 조사하십시오. 특정 개발업자가 지역사회의 여러 장소에 개발을 추진하고 있다면 그 개발업자를 집중적으로 파헤쳐 여러 개의 개발 추진 장소를 대상으로 조직 활동을 펼칠 수 있습니다.

캠페인에 대한 일관된 논점(진술)을 구축하십시오.

- 정기적으로 지역 언론사를 면담하고 커뮤니티 행사에 초대하십시오.
- 진행되고 있는 개발에 대해 정확한 정보를 취합하려면 여러분의 조직에 의존해야 한다는 점을 느끼도록 하세요.
- 개인 사례와 진술들은 정책 또는 자료보다 사안을 더 큰 문제로 키웁니다. 캠페인을 대변하는 목소리가 되도록 지역사회에서 개인 사례를 말해줄 사람들을 보유하십시오. 캠페인에 대해 진술하는 더 많은 움직임은 승리의 가능성을 높입니다.

세입자들 사이에서 리더십이 구축되는 광경은 경이로웠습니다. 그들은 처음엔 대형 개발업자에 맞서 청중들 중에 발언할 사람을 호출하는 동안 맨 처음 나서는 사람이 되는 행동에 나서길 두려워했습니다. 지금 그들은 무엇을 말해야 하는지 잘 알고 있습니다. [백인] 사람들이 운집한 거대한 방에서 그들이 두려워하지 않는 모습은 경이로웠습니다. 그들은 목소리의 개진과 단결의 힘을 배웠습니다. 그들은 두려워하지 않았습니다. 양복을 차려입은 커다란 체구의 개발업자 앞에서도 존재를 드러내고 발언했습니다. 작은 건물 차원의 행동으로 시작하여 차이나타운의 고급화에 맞선 더 큰 운동에서 일익을 담당하는 그들의 모습은 진정 경이로웠습니다.
- Charlotte Nguyen, CCED

커뮤니티를 교육하십시오.

개발 절차를 이해하기 쉽게 설명하십시오. 많은 경우 무엇이 건설될지 또는 절차가 어떻게 되는지에 대한 잘못된 정보가 지역사회에 퍼집니다. 조직가로서 여러분의 역할은 시간이 경과함에 따라 수반되는 개발 절차에 대한 일관되고 정확한 정보를 커뮤니티가 보유하는지 확인하는 것입니다. 여러분의 캠페인에 대중의 지지를 받는 또 하나의 방법은 투명성의 가치를 호소하는 것입니다. (그리고 종종 반대 측의 개발 추진 방식은 투명하지 않고 커뮤니티의 개입을 대하는 태도가 공정하지 않다는 점을 입증하십시오.)

선출직 공직자를 접촉하십시오.

- 정책 결정권자는 중요합니다. 캠페인 과정에서 "비우호적인" 시의원, 커뮤니티 이사회나 계획위원회와 씨름해야 할 수도 있습니다. 그런데 시간이 경과함에 따라 캠페인을

주도하는 조직이 광범위한 조직적인 지지를 받으면 정책 결정권자들은 개발에 대한 입장을 바꿀 것입니다.
- 선출직 공직자들의 책임성을 담보하기 위한 정치력을 기르기 위해선 유권자 접촉 활동을 장기적 전략의 일부로 설정하십시오.

VI. 합의할 시: 커뮤니티 이익에 입각한 동의

어떤 경우에는 개발이 진행되는 상황을 중단시킬 순 없지만 지역사회를 위한 몇 가지 혜택은 확보할 수 있습니다. 많은 그룹들이 "커뮤니티 이익 합의(CBA)"라 불리는 과정으로 이를 달성합니다. 이것은 개발이 진행될 때 지역사회에 긍정적으로 공헌할 수 있도록 개발업자나 사업체에게 요구되는 법적 구속력이 있는 계약(합의)입니다.

개발업자가 향후 동의한 혜택을 제공하겠다는 확실히 보장된 법적 구속력이 있는 계약을 체결하지 않은 상태에선 섣불리 개발업자와 합의하지 마십시오.

어떤 종류의 혜택이 CBA를 구성하는가?

대두할 수 있는 요구의 예:
- 해당 장소에 들어설 건물에 추가로 서민용 적정형 주택 배분
- 해당 장소에 서민용 적정형 주택이 건설되도록 자세하게 요구
- 녹지대나 커뮤니티 센터 같은 커뮤니티 편의 시설
- 지역사회 주민의 채용
- 종업원들에게 생활 임금 지불
- 환경적 혜택
- 공원 또는 공터

CBA는 목표가 이루어지지 않는 경우를 대비하여 명확한 합의 사항 정의, 정확한 시행 일정과 해결책을 수반한 구체적이고 측정 가능한 결과물(예: 주민들의 소득 수준으로 감당할 수 있는 기준 설정에 의거한 구체적인 서민용 적정형 주택 숫자, 지역사회 주민에게 제공될 임금 수준과 구체적인 직종 등)을 포함해야 합니다.

보다 자세한 정보는 '노동계층 가정의 커뮤니티를 위한 파트너십(Partnership for Working Families' Community Benefits)' 안내서를 참조하십시오.

VII. 고급화에 앞선 조치: 지역사회 계획

한 번에 한 건물을 놓고 싸우며 일정 기간을 보낸 다음에 우리는 보다 장기적인 지역사회 보존 전략으로 나아갈 수 있습니다. 신축 건물 건설이나 개발이 진행되기를 기다리는 대신 우리는 개발

과정에 능동적으로 의견을 개진할 수 있습니다. 이것을 “지역사회 계획(Neighborhood Planning”이라 부릅니다.

지역사회 계획을 해야 하는 이유는 무엇인가?

- 개발은 지역사회 주민들에게 무엇이 건설되는지를 제시합니다. 주민들은 향후 지역사회의 모습과 무엇이 건설되는지에 대해 적극적으로 기여할 수 있습니다.
- 개발이 진행되는 절차를 통해 지역 주민들은 함께 지역사회가 지향하는 모습을 결정할 수 있습니다.
- 한 번에 하나씩 개발 프로젝트에 맞서 싸우는 대신 지금으로부터 5년, 10년, 20년 심지어는 50년 이후의 원하는 지역사회의 모습에 대한 전망을 세울 수 있습니다.
- 전통적으로 지역 개발 계획 과정은 전문 학위를 보유한 학자, 사익을 추구하는 개발업자 또는 정치권력을 가진 정치인들에 의해 지배되었습니다. 이런 현상은 종종 이익 창출 동기만 불러일으키고 새 개발로 가장 큰 영향을 받는 지역사회 주민들의 필요를 반영하지 않습니다.

지역사회 계획을 추진하려면 어떤 절차를 밟아야 하는가:

1. 지역사회에 대한 공통의 전망(비전)을 수립하십시오.

- 지역사회에 드러난 문제들은 무엇인가?
- 미래에 무엇이 건설되기를 바라는가?
- 지역사회에 살고 있는 다른 주민들은 누구인가?
- 지역사회의 필요가 현재 진행 중인 개발에 의해 부합되는가? 부족한 사항은 무엇인가?

2. 지역사회의 필요에 대한 자료를 수집하십시오.

- 어떤 주민들이 지역사회에 거주하는가?
- 그들의 필요가 충족되고 있는가?
- 지역사회가 필요한 어떤 드러난 문제들이 개발 계획에 부합돼야 하는가?

3. 계획을 창출하십시오.

지역사회에서 목격하고 싶은 전망이 생기면 실제 계획을 작성할 수 있습니다. 지역사회 계획을 수립하면서 기술적인 전문 지식을 제공할 수 있는 토지 사용 문제를 다루는 변호사나 도시 계획가와 상담해야 합니다. 지역사회 주민이나 권익옹호 활동가로서 여러분은 조닝 법률이 지역사회에서 어떻게 적용되는지도 이해해야 합니다.

<u>지역사회 계획 창출</u>

지역사회의 조닝은 어떠한 모습인가?

- 현재의 "토지 사용" 지도의 모습을 보기 위하여 현존하는 지역사회의 조닝 현황을 확인할 수 있습니다. 토지사용 지도를 보면 현재의 토지가 어떤 조닝으로 설정되었는지 알 수 있습니다.
- 토지는 개발될 수 있는 일부 지역인 "구획"으로 나누어져 있습니다.
- *확인한 조닝이 현재 해당 장소에 건설되는 것과 부합하는가 아니면 다른가?*

지역사회가 더 많은 개발을 원하는가?

- 지역사회의 개발을 위한 용적률(FAR)과 높이 제한을 증가시키면 개발되지 않은 지역사회의 장소들에 건설을 장려할 수 있습니다. 이 방법은 지역사회에 대한 투자가 중단되었다고 느끼거나 지역사회에 개발을 촉진하고자 할 때 좋은 전략이 될 수도 있습니다.

또는 지역사회가 개발을 제한하길 원하는가?

- 지역사회의 고급화를 염려한다면 "다운 조닝"을 하거나 또는 용적률의 규모를 제한하거나 현존하는 개발에 높이 제한을 설정하여 지역사회에 추진되는 개발에 제한을 두는 방법이 있습니다.

지역사회에서 토지가 어떤 용도로 사용되길 원하는가?

- 토지 사용의 규제는 지역사회에서 목격하고 싶은 개발의 종류를 촉진하거나 다른 형태의 개발을 제한하는 한 방법입니다.
- 지역사회가 제조업과 산업 지대 존(구역)을 포함한다면 새로운 거주용 또는 상업용 개발을 수용하기 위해 시당국이 "구역 재설정(Rezone)"을 계획할 수도 있습니다. 이것은 지역사회의 필요에 따라 좋을 수도 나쁠 수도 있습니다.

- 예를 들어 지역사회가 현재 제조업 용도의 구역으로 설정되었기 때문에 존재하는 제조업 직종에 의존하고 있다면 여러분은 그 직종들을 보존하고 싶어 할 것입니다. 한편으론 토지가 적절하게 사용되고 있지 못하면 여러분은 더 많은 주택의 건설을 장려할지도 모릅니다.

특별 조닝 구역

- 특별 조닝 구역은 지역사회의 특별한 지역을 보호하기 위하여 현존하는 조닝 법률에 예외를 두거나 새로운 보호 규정을 창출하는 작동 방식(메커니즘)입니다.
- 특별 조닝 구역은 여러분이 다른 방식으로는 접근하기 힘든 새로운 토지 사용이나 지역사회를 위한 다른 조닝 보호 규정들을 창출하기 때문에 유용합니다.
- 미국에서는 지역사회의 문화유산을 보존하기 위하여 아시아인과 기타 소수민족 거주지들이 특별 조닝 구역으로 선정된 무수한 사례가 있습니다. 그 구역들이 얼마나 성공적으로 지역의 상실을 방지했는지는 장소별로 따라 크게 다르며 지역사회 계획의 특정 조항에 따라 다릅니다.

4. 시당국이 계획을 수용하도록 활동하십시오.

도시별로 특정 지역사회 계획이 제안되고 수용되는 절차가 다릅니다. 여러분의 거주 도시의 절차에 대해 조사하십시오. 도시계획국의 심의를 거쳐야 하는가? 지역구 시의원이 서명해야 하는가? 이 절차에서 동지적 관계인 사람은 누구인가? 여러분의 영향력을 발휘할 지점은 어디인가?

5. 계획을 실행하십시오.

통상 계획 실행은 시당국의 책임입니다. 그런데 새로운 계획 안이 채택되었을 때 여러분은 그것을 공식화하고 지역사회의 이해 당사자들에게 변화를 알리는 데에 도움을 제공할 수도 있습니다.

6. 감시하고(살펴보고) 계획 시행을 촉진하십시오.

가장 좋은 계획은 후속 조치로 이어져 제대로 실행되는지 아무도 살펴보지 않아도 되는 것입니다. 그러나 여전히 여러분은 지역사회에 실제로 무엇이 개발되는지 추적해야 합니다. 절차와 집행의 작동 방식에 따라 여러분은 지역 정부의 주의를 환기할 문제들을 제기해야 할 수도 있습니다.